



MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPJÁRMŰBEÁLLÓ

**1117 Budapest, Budafoki út 64/B
Metrodom River 3. ütem**

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva
Felmenő szerkezetek:	földszint + 5 emeletes épületrészek monolit vasbeton pillérváz és merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falazatokkal, földszint + 9 emeletes tornyok 30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati és merevítőfalakkal, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2. Tetőszerkezet

Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett finomzúzalék fektetőréttegben 40x40x4 cm-es fagyálló beton járólappal
------------------------	--

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	tégla felületen vakolt és glettelt, és vasbeton felületen glettelt falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettelt felületen fehér diszperziós festés, -1 pincszint feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a szükséges helyeken
Épület bejáratú ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédőfóliával, egyedileg gyártott hőhidmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból/irodából/üzletből kaputelefonnal
Belső közösségi ajtók:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók, RAL 9010 színben

1.4. Kukatároló (-1 pincszinten, lépcsőházanként 1 db, összesen 3 db)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	2,10 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a kiviteli terv szerinti helyeken
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Szellőztetés:	gépi elszívással

1.5. Babakocsitároló (2 db a földszinten)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.6. Kerékpár tároló (2 db a földszinten)

Kialakítás:	különálló helyiségben, 1 bejáráttal az épületen belüli közlekedőből
Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.7. Lift

Mennyiség:	lépcsőházanként egy-egy gépház nélküli, ellensúlyos duplex liftcsoport, csoportonként egy kisebb és egy nagyobb kabinos lifttel
Szerkezet:	acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások
Kapacitás:	8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)

1.8. Átrium

Kialakítás:	a földszint + 5 emeletes épületrészekben, földszinten lobby, 1-5. emeleten a lakások megközelítését szolgáló belső folyosók
Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	homlokzati falak kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhidmentes alumínium függönyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmennyezet
Korlát:	kétrétegű, ragasztott biztonsági üvegekorrát rozsdamentes acél U profil kapaszkodóval

Tető:	hőhídmentes alumínium profilú üvegtető, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával
Bejárati ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhídmentes alumínium szerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával
Növényzet:	kertészeti terv szerint, egyszerűen gondozható, gyorsan fejlődő levegőtisztító beltéri növényzettel, a földszinten automata öntözőrendszerrel, csobogóval
Bútorzat:	épített ülőfelület, postaládák

1.9. Kert

Kialakítás:	a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva
Intenzív zöldtető:	-1 pincszint feletti földemen a vízszigetelés felett 54-68 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	térbeton díszburkolattal
Bútorzat:	kerti padok, szemetesek

1.10. Zen kert

Kialakítás:	a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, külön kertészeti terv szerint kialakítva
Patak:	vízgépészettel, csobogóval és köhíddal
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	stabilizált zúzottkő és kőlap tipegő
Bútorzat és kerti elemek:	kerti padok és sziklák

1.11. Wellness (A lph. földszintjén és P1 szintjén)

Kialakítás:	bejárat és öltöző a földszinten, nemenkénti vizesblokk, medence és szaunatér a P1 szinten
Padló:	gránitórlemény lap
Fal:	glettelt vasbeton és vakolt felületen csempeburkolat, illetve 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	glettelt vasbeton felületen, illetve sík gipszkarton álmennyezeten 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Szaunák:	kompletten, készre szerelve, 1 db finn sauna (6 személyes), 1 db infrasauna (2 személyes)

Sószoba:	kompletten készre szerelve (2 személyes), sötéglafa fallal és sópárolgató berendezéssel
Medencék:	kör alakú, épített, mozaik burkolatú pezsgőmedence (2,4 m átmérőjű, 1,0 m mélyvízmélységű, 36-38 C vízhőfokú) és merülő medence (1,26 m átmérőjű, 1,2 m vízmélységű, 14-20 C vízhőfokú)
Fűtés:	Hőmérsékletmérő termosztáttal vezérelt padlófűtés
Szellőzés:	gépi befúvással és elszívással, medence és szaunaterében hővisszanyerős páratlanító légkezelővel, kiszolgáló területeken hővisszanyerős légkezelővel
Berendezési tárgyak:	szauna és medencetérben pihenő ágyak és székek, öltözőszekrények, 2 db öltöző kabin, hajszárító asztal falis hajszárítóval
Egyéb:	medence és szauna térben 2 db előzuhany és elsősegélynyújtó helyiség, vizesblokkonként 1 db tisztasági zuhany

1.12. Csónakház (A lph. földszintjén)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	glettelt vasbeton és vakolt felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	hőhídmentes alumínium szerkezetű, kétszárnyú, hőszigetelt tömör betétes ajtó, nyitás proxy kártyával
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.13. Tetőterasz

Kialakítás:	„A” és „C” lépcsőházi torony tetőszintjén kerül kialakításra a dunai panorámás tetőterasz, feljutás a 9. emeletig lifttel és lépcsőn, a 9. emelettől pedig lépcsőn biztosított
Padló:	térkö díszburkolat
Növényzet:	intenzív és félintenzív zöldtető szigetek
Bútorozás:	épített padok és napozó ágyak

TEREMGARÁZS

2.1 Jogi státusz

Ingatlan-nyilvántartás: az egyes gépkocsi beállók a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként kerülnek bejegyzésre

2.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló: vasbeton, lejtés nélküli kialakítás műgyanta borítással, dilatálva, a -1 szinten padlóösszefolyókkal

Fal: natúr vasbeton, vakolt téglafalazat

Mennyezet: épületenergetikailag méretezett vastagságú táblás hőszigetelés a szükséges helyeken, nyers vasbeton födém

2.3 Nyílászárók

Garázskapu: alagút be- és kihajtó oldalon 1-1 egymástól független működésű Hörmann billenő garázskapu, rendszámfelismerő kamerás és GSM modemes nyitással, belső oldalon nyitógombbal, rácsukódást megakadályozó fénysorompós automatikus zárással

Tűzgátló kapu: az épület saját teremgarázsának a közös alagútból nyíló bejáratánál, illetve a teremgarázson belül található tűzszakaszhatáron beépítésre kerülő, legördülő és oldalirányból nyíló-csukódó, a tűzvédelmi szabványok szerinti garázskapu. A tűzgátló garázskapu tűzjelzés esetén automatikusan zár, alapértelmezett esetben nyitva van

Garázskapu magasság: garázskapu szabad nyílásmagassága 210 cm, ennél magasabb gépjárművek behajtása a teremgarázsba nem lehetséges

Lépcsőházi ajtók: nem éghető fém ajtók acél ajtók RAL 9010 színben, építési engedélyben előírtak szerint tűz vagy füstgátló ajtók, RAL 9010 színben

2.4 Gépészet, világítás

Biztonsági rendszerek: CO rendszer a kipufogó gázok biztonságos elvezetésére tetősík fölé vezetve, a teremgarázs közös területén automatikus tűzjelző rendszer kiépítve, távfelügyeleti átjelzéssel, hő-és füstelvezetés elszívó ventilátorokkal

Világítás: mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval, vészvilágítással

Fűtés: a teremgarázs nem temperált

Gépészeti vezetékek: a teremgarázs födém alatt gépészeti vezetékek (ivó- és tűzivíz, szenny- és csapadékvíz, szellőzés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát, a parkolás 190 cm magasságig garantált

2.5 Elektromosautó töltés

Általános leírás:	különálló elektromos autótöltő kiépítés a beállóhoz, a beálló tulajdonosának kizárólagos használatára
Kiépítés:	3 fázisú, 3x16A méretezésű fali szerelésű töltődoboz, maximum 11 kW töltési teljesítménnyel (terheléstől és felhasználószámtól függően), Type 2 aljzattal, egyedi RFID azonosítóval történő indítással az áramfogyasztás elszámolásához. A töltők felügyeletét és terhelés menedzsmentjét központi rendszer látja el
Elektromos mérő:	központilag kiolvasható, töltőbe integrált almérő az áramfogyasztás társasházzal történő elszámolásához

2.6 Használhatóság

Jármű típusok:	a teremgarázs személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, a beállók NEM alkalmasak bármely típusú, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására. A beálló mérete megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak (OTÉK). A terven külön jelölt parkoló állások csökkentett méretűek, melyek szélességükben, illetve hosszukban az átlagnál kisebb mérettel bírnak
Gázüzemű autók:	a teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból biztonsági szelep nélküli gázüzemű járművekkel nem használható

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Ingatlan Adásvételi Előszerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Ingatlan Adásvételi Előszerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026.

Metrodom Duna Bravo Kft.
Eladó

Vevő